

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Popolare di Puglia e Basilicata**

contro:

**N° Gen. Rep. 134/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-04-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti :**

**1 - Porzione di abitazione**

**2 - Locale di deposito**

**3 - Autorimessa**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Pizzioli

**Codice fiscale:** PZZNDR74H03G888D

**Partita IVA:**

**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

**Telefono:** 043494075

**Fax:** 04341820111

**Email:** andrea@studiopizzioli.it

**Pec:** andrea.pizzioli@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Divisione Julia, 65 - Maniagolibero - Maniago (Pordenone) - 33074

**Lotto:** 1 - Porzione di abitazione

**Corpo:** 1.1 Porzione di abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 17, particella 1036, subalterno 1, indirizzo Via Divisione Julia, 6, piano T-1-2-3, comune MANIAGO, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5, superficie 92, rendita € 197,54

**Lotto:** 2 - Locale di deposito

**Corpo:** 2.1 Locale di deposito

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 17, particella 1166, indirizzo Via Divisione Julia, , piano T-1, comune MANIAGO, categoria C/2, classe 1, consistenza 30, superficie 27, rendita € 44,93

**Lotto:** 3 - Autorimessa

**Corpo:** 3.1 Autorimessa

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 17, particella 1028, indirizzo Via Divisione Julia, piano T, comune MANIAGO, categoria C/6, classe 1, consistenza 25, superficie 25, rendita € 41,32

### 2. Possesso

**Bene:** Via Divisione Julia, 65 - Maniagolibero - Maniago (Pordenone) - 33074

**Lotto:** 1 - Porzione di abitazione

**Corpo:** 1.1 Porzione di abitazione

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

**Lotto:** 2 - Locale di deposito

**Corpo:** 2.1 Locale di deposito

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

**Lotto:** 3 - Autorimessa

**Corpo:** 3.1 Autorimessa

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Divisione Julia, 65 - Maniagolibero - Maniago (Pordenone) - 33074

**Lotto:** 1 - Porzione di abitazione

**Corpo:** 1.1 Porzione di abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 2 - Locale di deposito

**Corpo:** 2.1 Locale di deposito

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 3 - Autorimessa

**Corpo:** 3.1 Autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Divisione Julia, 65 - Maniagolibero - Maniago (Pordenone) - 33074

**Lotto:** 1 - Porzione di abitazione

**Corpo:** 1.1 Porzione di abitazione

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Puglia e Basilicata, CASSA DI RISPARMIO DI GORIZIA

**Lotto:** 2 - Locale di deposito

**Corpo:** 2.1 Locale di deposito

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Puglia e Basilicata, CASSA DI RISPARMIO DI GORIZIA

**Lotto:** 3 - Autorimessa

**Corpo:** 3.1 Autorimessa

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Puglia e Basilicata, CASSA DI RISPARMIO DI GORIZIA

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Divisione Julia, 65 - Maniagolibero - Maniago (Pordenone) - 33074

**Lotto:** 1 - Porzione di abitazione

**Corpo:** 1.1 Porzione di abitazione

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 2 - Locale di deposito

**Corpo:** 2.1 Locale di deposito

Comproprietari: Nessuno  
**Lotto:** 3 - Autorimessa  
**Corpo:** 3.1 Autorimessa  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Divisione Julia, 65 - Maniagolibero - Maniago (Pordenone) - 33074

**Lotto:** 1 - Porzione di abitazione  
**Corpo:** 1.1 Porzione di abitazione  
**Misure Penali:** non accertato

**Lotto:** 2 - Locale di deposito  
**Corpo:** 2.1 Locale di deposito  
**Misure Penali:** non accertato

**Lotto:** 3 - Autorimessa  
**Corpo:** 3.1 Autorimessa  
**Misure Penali:** non accertato

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Divisione Julia, 65 - Maniagolibero - Maniago (Pordenone) - 33074

**Lotto:** 1 - Porzione di abitazione  
**Corpo:** 1.1 Porzione di abitazione  
**Continuità delle trascrizioni:** SI - manca accettazione eredità

**Lotto:** 2 - Locale di deposito  
**Corpo:** 2.1 Locale di deposito  
**Continuità delle trascrizioni:** SI - manca accettazione eredità

**Lotto:** 3 - Autorimessa  
**Corpo:** 3.1 Autorimessa  
**Continuità delle trascrizioni:** SI - manca accettazione eredità

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Divisione Julia, 65 - Maniagolibero - Maniago (Pordenone) - 33074

**Lotto:** 1 - Porzione di abitazione

**Prezzo da libero:** € 39.000,00

**Prezzo da occupato:** € 38.500,00

**Lotto:** 2 - Locale di deposito

**Prezzo da libero:** € 5.600,00

**Prezzo da occupato:** € 5.000,00

**Lotto:** 3 - Autorimessa

**Prezzo da libero:** € 5.300,00

**Prezzo da occupato:** € 5.000,00

## Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.ssa Monica Biasutti, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 27/11/2017, nell' Esecuzione Immobiliare n. 134/2017, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLO, nato a Pordenone il 3 giugno 1974, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 5/12/2017, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

Beni in **Maniago (Pordenone)**  
Località/Frazione **Maniagolibero**  
Via Divisione Julia, 65

**Lotto: 1 - Porzione di abitazione**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - manca accettazione eredità

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 1.1 Porzione di abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Maniagolibero, Via Divisione Julia, 65

Note: Trattasi di porzione di fabbricato residenziale unifamigliare.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: La sig. [redacted] risulta deceduta (vds allegato 11)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 17, particella 1036, subalterno 1, indirizzo Via Divisione Julia, 6, piano T-1-2-3, comune MANIAGO, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5, superficie 92, rendita € 197,54

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non risulta essere stata aggiornata la planimetria catastale (anno presentazione 1958) con le modifiche intervenute a seguito della ristrutturazione post sima 1976 nonchè per la realizzazione della copertura e chiusura terrazzo al secondo piano.

Inoltre la planimetria riporta immobili posti su altri mappali costituiti a seguito di successive variazioni catastali

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: suddivisione interna, ampliamenti, altezze, corte esterna, toponomastica, destinazioni d'uso vani

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale, periferica del comune di Maniago

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Maniago.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valcellina .

**Attrazioni storiche:** Palazzi storici del Maniaghese.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Attualmente l'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] che risulta erede della sig.ra [REDACTED]

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI GORIZIA contro [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di NOTAIO GUARINO in data 30/09/1985 ai nn. 8459/1141; Registrato a MANIAGO in data 21/10/1985 ai nn. 2366/113; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 30/10/1985 ai nn. 10015/926; Importo ipoteca: L. 90.000.000; Importo capitale: L. 30.000.000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: CONCESS. GARANZIA MUTUO IPOTECARIO; A rogito di NOTAIO BANDIERA-MONTE in data 03/11/2006 ai nn. 4607/1801; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 06/11/2006 ai nn. 20006/5270; Importo ipoteca: € 85.000; Importo capitale: € 50.000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UNEP TRIB. DI PORDENONE in data 09/06/2017 ai nn. 2133 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 29/06/2017 ai nn. 8768/5996.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Porzione di abitazione

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 554,10 KW/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Vedasi avvertenze in campo catastale ed edilizio. Non è stato possibile verificare puntualmente le promiscuità relative agli impianti tecnologici interrati derivanti dalla conformazione del comprehendio immobiliare circostante, nonché l'esatta consistenza dei confini. Sembra che vi sia il marciapiede, una colonna ed uno sporto di gronda ad uso del mapp. 799 che invade la proprietà del mappale 1036 .  
Il sistema di raccolta dei reflui è esterno alla proprietà su suolo pubblico.  
Passo carraio n. aut. 936/2001

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 29/10/1977 al 24/09/1979  
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a PORDENONE, in data 24/04/1979, ai nn. 66/289.  
Note: quota di 1/3 ciascuno

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Cessione di quote - a rogito di NOTAIO PISENTI, in data 24/09/1979, ai nn. 60095/5561; registrato a PORDENONE, in data 11/10/1979, ai nn. 3204/2; trascritto a PORDENONE, in data 22/10/1979, ai nn. 8547/7272.  
Note: Attualmente è necessaria presentazione di denuncia di successione in quanto la sig.ra [REDACTED]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Lotto 1 pe1  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Per lavori: Coprire la terrazza e modificare i prospetti  
Rilascio in data 26/04/1976 al n. di prot. 43/1976  
NOTE: prot. 2346

Numero pratica: Lotto 1 pe2  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Decreto  
Per lavori: decreto per contributo regionale epr eventi post sisma 1976  
Rilascio in data 19/12/1979 al n. di prot. 613/1979

Numero pratica: Lotto 1 pe3  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Modifica copertura terrazza  
Rilascio in data 03/07/1980 al n. di prot. 97/80  
NOTE: prot. 7055/80

Numero pratica: Lotto 1 pe4  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Decreto  
Per lavori: Ultimazione parziale lavori di cui Decreto n. 613 del 19/12/1979 post sisma 1976  
Rilascio in data 18/06/1981 al n. di prot. 316/1981

NOTE: Si allega attestazione termine lavori Decreto n. 184 del 6/6/1984

### 7.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

diversa conformazione e chiusura della terrazza al piano secondo, modifiche prospettiche, modifiche alla copertura, modifiche strutturali, leggere variazioni nelle misure

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: terrazza/veranda, modifiche prospettiche, copertura, variazioni nelle misure interne, modifiche strutturali

sanatoria: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Note: deve essere verificato l'intero immobile in quanto trattasi di unica consistenza immobiliare comprendente il sub 2, gli importi di sanatoria vano concordati con l'Amministrazione comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: L'immobile è privo di agibilità, collaudo, certificazioni impiantistiche, non sono state reperite autorizzazioni allo scarico.

### 7.2 **Conformità urbanistica**

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Non è possibile valutare la conformità urbanistica, si allega C.D.U. al n. 10, il fabbricato risulta essere costituito ante 1967**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **1.1 Porzione di abitazione**

Trattasi di una porzione di fabbricato ad uso residenziale sito nella frazione di Maniagolibero a circa 2,5 km dal centro di Maniago in un edificio del tipo a cortina che si affaccia su via Divisione Julia e su corte interna. La porzione è caratterizzata da quattro livelli fuori terra con vano scala / ingresso in comune con l'altra porzione di unità immobiliare (ovvero F. 17 mapp. 1036 sub 2). La porzione oggetto della presente è caratterizzata al piano terra da un vano destinato a cucina e un vano destinato a pranzo, dalla scala comune si sale al piano primo dalla quale si accede ad una camera ed un bagno dotato di lavandino, bidet, wc e vasca, al piano secondo vi è un ulteriore camera ed attraverso il disimpegno comune del vano scala si accede ad una veranda/terrazza coperta e chiusa con serramenti in alluminio nella quale trova posto il generatore di calore a servizio dell'intero stabile. Sempre attraverso la scala comune si accede alla zona soffitta caratterizzata da un unico vano allo stato rustico. Di fatto la porzione di unità immobiliare non è facilmente divisibile dalla restante parte in quanto di fatto trattasi di una unica entità immobiliare. Altresì l'immobile è dotato di corte esclusiva ma caratterizzata da servitù di passaggio ed impianti tecnologici a servizio oltre del fabbricato

stesso anche di altre unità immobiliari facenti parte del piccolo compendio immobiliare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **123,00**

E' posto al piano: T-1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: ante 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1979

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.45

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: trattasi di vecchio terrazzino a sbalzo sul retro interno del fabbricato
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: scale comuni ad altra u.i.u.
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: presunta realizzazione di solai in laterocemento come adeguamento post sima
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> - Note: da valutare
Travi	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: presenti travi c.a. per cordolature realizzate post sisma

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: doppio vetro
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: non visibile
Pareti esterne	rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Non è possibile verificare la presenza di isolamento, esternamente le pareti non sono tinteggiate
Pavim. Interna	condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Zona cucina e pranzo: graniglia di cemento e marmo Zona

	Bagno: piastrelle ceramiche Camere: parquet Terrazzo: piastrelle ceramiche Soffitta: battuto di cemento
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Portone di ingresso su spazio comune con altra unità
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: rivestimento in piastrelle ceramiche
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: rivestimento in piastrelle ceramiche
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: scala comune
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: Citofono hai piani
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>scarsa</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: non visibile e non valutabile
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: impianto in comune con altra unità , il generatore di calore per ACS e' posto in veranda al piano secondo, presenza di n. 2 gruppi di misura acquedotto in uso anche al mapp. 1028
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: impianto in comune con altra unità , il generatore di calore e' posto in veranda al piano secondo, la distribuzione è a collettori parzialmente accessibili

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie calcolata è al lordo delle murature calcolata sulla base dei rilievi metrici condotti

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	1,00	34,00	€ 500,00
PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	1,00	34,00	€ 500,00
PIANO SECONDO ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	1,00	20,00	€ 500,00
TERRAZZO COPERTO	sup lorda di pavimento	0,40	3,20	€ 500,00
SOFFITTA	sup lorda di pavimento	0,40	10,80	€ 500,00
			<b>102,00</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2017

Zona: Maniagolibero

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni economiche

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Stima comparativa per confronto con immobili simili

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Maniago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, tecnici operanti nel territorio, omi, annunci su siti specializzati;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 600-1100.

**8.2 Valutazione corpi:****1.1 Porzione di abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Criterio di stima per confronto di immobili simili

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA	34,00	€ 500,00	€ 17.000,00
PIANO PRIMO	34,00	€ 500,00	€ 17.000,00
PIANO SECONDO ABI-TAZIONE	20,00	€ 500,00	€ 10.000,00
TERRAZZO COPERTO	3,20	€ 500,00	€ 1.600,00
SOFFITTA	10,80	€ 500,00	€ 5.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 51.000,00
Valore corpo	€ 51.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 51.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 51.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1.1 Porzione di abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	102,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 7.650,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 39.350,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 38.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 39.000,00

## Lotto: 2 - Locale di deposito

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - manca accettazione eredità

### 9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 2.1 Locale di deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Maniagolibero, Via Divisione Julia, 65

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: La sig. [redacted] risulta deceduta (vds allegato 11)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 17, particella 1166, indirizzo Via Divisione Julia, , piano T-1, comune MANIAGO, categoria C/2, classe 1, consistenza 30, superficie 27, rendita € 44,93

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

### 10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale, periferica del comune di Maniago

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Maniago.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valcellina .

**Attrazioni storiche:** Palazzi storici del Maniaghese.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Attualmente l'immobile è occupato dal sig. [redacted] che risulta erede della sig.ra [redacted]

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI GORIZIA contro [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di NOTAIO GUARINO in data 30/09/1985 ai nn. 8459/1141; Registrato a MANIAGO in data 21/10/1985 ai nn. 2366/113; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 30/10/1985 ai nn. 10015/926; Importo ipoteca: L. 90.000.000; Importo capitale: L. 30.000.000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: CONCESS. GARANZIA MUTUO IPOTECARIO; A rogito di NOTAIO BANDIERA-MONTE in data 03/11/2006 ai nn. 4607/1801; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 06/11/2006 ai nn. 20006/5270; Importo ipoteca: € 85.000; Importo capitale: € 50.000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UNEP TRIB. DI PORDENONE in data 09/06/2017 ai nn. 2133 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 29/06/2017 ai nn. 8768/5996.

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.1 Locale di deposito

## 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Vedasi avvertenze in campo catastale ed edilizio

## 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 29/10/1977 al 24/09/1979  
. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a PORDENONE, in data 24/04/1979, ai nn. 66/289.

Note: quota di 1/3 ciascuno

### Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Cessione di quote - a rogito di NOTAIO PISENTI, in data 24/09/1979, ai nn. 60095/5561; registrato a PORDENONE, in data 11/10/1979, ai nn. 3204/2; trascritto a PORDENONE, in data 22/10/1979, ai nn. 8547/7272.

Note: Attualmente è necessaria presentazione di denuncia di successione in quanto la sig.ra [REDACTED] risulta deceduta nel dicembre 2017

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

**15.1 Conformità edilizia:**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa conformazione dell'immobile

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: l'immobile originario sembrerebbe quello rappresentato nella scheda catastale originaria (anno 1958) del mapp, 1036 sub 1 che ha delle caratteristiche strutturali (pilastrature) e formetriche diverse. Pertanto si potrebbe desumere che il fabbricato originario sia stato demolito e ricostruito con dimensioni in pianta maggiorate.

sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: Presso gli uffici comunali non è stata reperita documentazione circa il fabbricato, da verificare possibilità di sanatoria edilizia ed i relativi importi con l'amministrazione comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Da valutare l'entità della sanatoria e la possibilità di collaudare la struttura. Non sono presenti certificazioni degli impianti.

**15.2 Conformità urbanistica**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Non è possibile valutare la conformità urbanistica, si allega C.D.U. al n. 10.**

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto 2.1 Locale di deposito**

Trattasi di una porzione di fabbricato ad uso deposito/magazzino sito nella frazione di Maniagolibero a circa 2.5km dal centro di Maniago. L'edificio si sviluppa in aderenza da altro fabbricato ed è caratterizzato da due livelli fuori terra nonché da soppalco interno. La struttura principale è in muratura in blocchi di calcestruzzo, solaio in laterocemento e copertura in legno. Il piano terra è costituito da un unico vano da cui si accede da un portone, al piano primo si accede attraverso una scala retrattile metallica, anch'esso è caratterizzato da un unico vano, vista l'altezza è stato realizzato un soppalco in legno, sul fronte si trova un terrazzino. Dal punto di vista strutturale il fabbricato non presenta caratteristiche antisismiche, anzi si ritiene opportuna una messa in sicurezza della copertura. E' presente l'impianto elettrico (con gruppo di misura interno) ma risulta completamente da revisionare, non sono presenti certificati di conformità. I pavimenti sono in battuto di cemento mentre gli infissi sono in legno massello con vetro singolo, il portone di accesso in legno massello. L'accesso all'immobile avviene attraverso la corte promiscua di cui il mappale 1036.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] na proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **38,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1950

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp. 1166; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha necessità di interventi di manutenzione , in particolare per la copertura. Vi è presente l'alimentazione idrica derivante da gruppo di misura a servizio mapp. 1036 sub 1

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

LA superficie viene valutata al lordo delle murature

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	1,00	19,00	€ 250,00
PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	1,00	19,00	€ 250,00

**38,00**

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Comparativa con immobili simili

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Maniago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, tecnici operanti nel territorio, omi, annunci su siti specializzati;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 600-1100.

**16.2 Valutazione corpi:****2.1 Locale di deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Criterio di stima comparativa con immobili simili

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA	19,00	€ 250,00	€ 4.750,00
PIANO PRIMO	19,00	€ 250,00	€ 4.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.500,00
Valore corpo	€ 9.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
2.1 Locale di deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	38,00	€ 9.500,00	€ 9.500,00

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 1.425,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

**16.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 5.575,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 5.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 5.600,00</b>

### **Lotto: 3 - Autorimessa**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - manca accettazione eredità

#### **17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: 3.1 Autorimessa.**

**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Maniagolibero, Via Divisione Julia, 65**

Note: Trattasi di autorimessa

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: La sig. [redacted] (vds allegato 11)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 17, particella 1028, indirizzo Via Divisione Julia, piano T, comune MANIAGO, categoria C/6, classe 1, consistenza 25, superficie 25, rendita € 41,32

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezza

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: modifica altezze interne

variazione catastale: € 250,00

Oneri Totali: € 250,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Vi sono delle imprecisioni (formetria, altezza) che non incidono su consistenza catastale

#### **18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di zona residenziale, periferica del comune di Maniago

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Maniago.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valcellina .

**Attrazioni storiche:** Palazzi storici del Maniaghese.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

**19. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Attualmente l'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] che risulta erede della sig.ra [REDACTED]

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI GORIZIA contro [REDACTED] [REDACTED] A rogito di NOTAIO GUARINO in data 30/09/1985 ai nn. 8459/1141; Registrato a MANIAGO in data 21/10/1985 ai nn. 2366/113; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 30/10/1985 ai nn. 10015/926; Importo ipoteca: L. 90.000.000; Importo capitale: L. 30.000.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: CONCESS. GARANZIA MUTUO IPOTECARIO; A rogito di NOTAIO BANDIERA-MONTE in data 03/11/2006 ai nn. 4607/1801; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 06/11/2006 ai nn. 20006/5270; Importo ipoteca: € 85.000; Importo capitale: € 50.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UNEP TRIB. DI PORDENONE in data 09/06/2017 ai nn. 2133 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 29/06/2017 ai nn. 8768/5996.

Dati precedenti relativi ai corpi: 3.1 Autorimessa

**21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Vedasi avvertenze in campo catastale ed edilizio

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 29/10/1977 al 24/09/1979

. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a PORDENONE, in data 24/04/1979, ai nn. 66/289.

Note: quota di 1/3 ciascuno

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Cessione di quote - a rogito di NOTAIO PISENTI, in data 24/09/1979, ai nn. 60095/5561; registrato a PORDENONE, in data 11/10/1979, ai nn. 3204/2; trascritto a PORDENONE, in data 22/10/1979, ai nn. 8547/7272.

Note: Attualmente è necessaria presentazione di denuncia di successione in quanto la sig.ra [REDACTED]

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Lotto 3 pe1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di autorimessa

Rilascio in data 23/05/1995 al n. di prot. 176/95

NOTE: prot. 3734/95 pratica n. 95/079

Numero pratica: Lotto 3 pe2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variane in corso d'opera alla A.E. n. 176/95

Rilascio in data 06/02/1997 al n. di prot. 018/97

NOTE: prot. 18902/96 pratica n. 96/228

### 23.1 Conformità edilizia:

#### Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse dimensioni esterne, altezze interne non conformi ,forometria

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: altezza, dimensioni planimetriche,forometria

sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: non risultano certificati di conformità impianti, non risultano calcoli strutturali (come dichiarazione professionista in relazione tecnica) ne' collaudo strutturale

**23.2 Conformità urbanistica**

**Garage o autorimessa [G]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Non è possibile valutare la conformità urbanistica, si allega C.D.U. al n. 10.

**Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto 3.1 Autorimessa**

Trattasi di un immobile sito nella frazione di Maniagolibero a circa 2.5 km dal centro di Maniago, esso è caratterizzato da un livello fuori terra con un unico vano suddiviso per creare un spazio destinato a deposito ed un wc (in origine vi era una vecchia costruzione che è stata mantenuta). La struttura è in muratura in blocchi in cls e in c.a. con copertura in orditura lignea. All'interno si trovano dei pozzetti destinati alla raccolta dei reflui e passaggio di cavi telefonici. Vi è presente l'impianto elettrico a vista collegato con l'abitazione di cui il mapp. 1036 sub 1-2, il pavimento è in battuto di cemento liscio, finestre in metallo e basculante in lamiera stampata e verniciata. L'accesso all'immobile avviene attraverso la corte promiscua di cui al mapp. 1036

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 70,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1026; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.20 media

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale viene considerata al lordo delle muratura, calcolata sulla base della scheda planimetrica

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	1,00	27,00	€ 250,00
CORTE	sup lorda di pavimento	0,20	8,60	€ 250,00

35,60

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2017

Zona: Maniagolibero

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Comparativa con immobili simili

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Maniago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, tecnici operanti nel territorio, omi, annunci su siti specializzati;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 600-1100.

**24.2 Valutazione corpi:****3.1 Autorimessa. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Criterio per confronto con immobili simili

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	27,00	€ 250,00	€ 6.750,00
CORTE	8,60	€ 250,00	€ 2.150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8.900,00
Valore corpo	€ 8.900,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
3.1 Autorimessa	Garage o autorimessa [G]	35,60	€ 8.900,00	€ 8.900,00

**24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 1.335,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.250,00

**24.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.315,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 5.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 5.300,00

**Note finali dell'esperto:**

A) con nota del 18/12/2017, inviata tramite raccomandata alla sig.ra [REDACTED] e tramite P.E.C. all'avv.to Alberigo Panini, legale rappresentante dell'esecutante ed al Sostituto del Custode, tramite posta elettronica, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 8/1/2017 alle ore 9:00 presso le unità oggetto di esecuzione.

B) a seguito delle ricerche anagrafiche lo scrivente viene a conoscenza della morte della sig.ra [REDACTED] pertanto vengono presi contatti con il figlio ed erede sig. [REDACTED]

C) in data 8/1/2018 ore 9:00, alla presenza del sig. [REDACTED] si procede con l'inizio delle operazioni attraverso i rilievi metrici, descrittivi e fotografici presso gli immobili ed in tempi successivi si continuano le operazioni di verifica a seguito dell'acquisizione della documentazione necessaria.

D) in tempi diversi vengono effettuati tutti gli accertamenti richiesti quali gli atti tecnici amministrativi relativi ai titoli abilitativi alla costruzione, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale ecc..

**NOTA**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si rende necessaria la presentazione della dichiarazione di successione della sig.ra [REDACTED] e provvedere alle opportune variazioni catastali.

La presente, congiuntamente agli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pordenone tramite Redattore Efisystem e presso la medesima viene depositata in forma cartacea.

All'avv.to Alberigo Panini, legale patrocinatore dell'esecutante, viene inviata tramite P.E.C. ed al sig. [REDACTED] viene consegnata a mano in forma cartacea.

Data generazione:

14-03-2018 16:03:06

L'Esperto alla stima  
**Ing. Andrea Pizzioli**

**Allegati**

- 1 - ESTRATTO MAPPA SATELLITARE
- 2 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE
- 3 - ESTRATTO PRGC
- 4 - VISURE CATASTALI
- 5 - TITOLI PROPRIETA'
- 6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 7 - TITOLI EDILIZI
- 8 - PLANIMETRIE CATASTALI
- 9 - CERTIFICATO INSUSSISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI
- 10 - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- 11 - CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- 12 - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA



Estratto Mappa

N=23100

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267,000 x 189,000 metri

Comune: MANIAGO  
Foglio: 17

E=2100

1 Particella: 1036

Lotto 1

MODULISTO  
F. - Cat. N. F. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

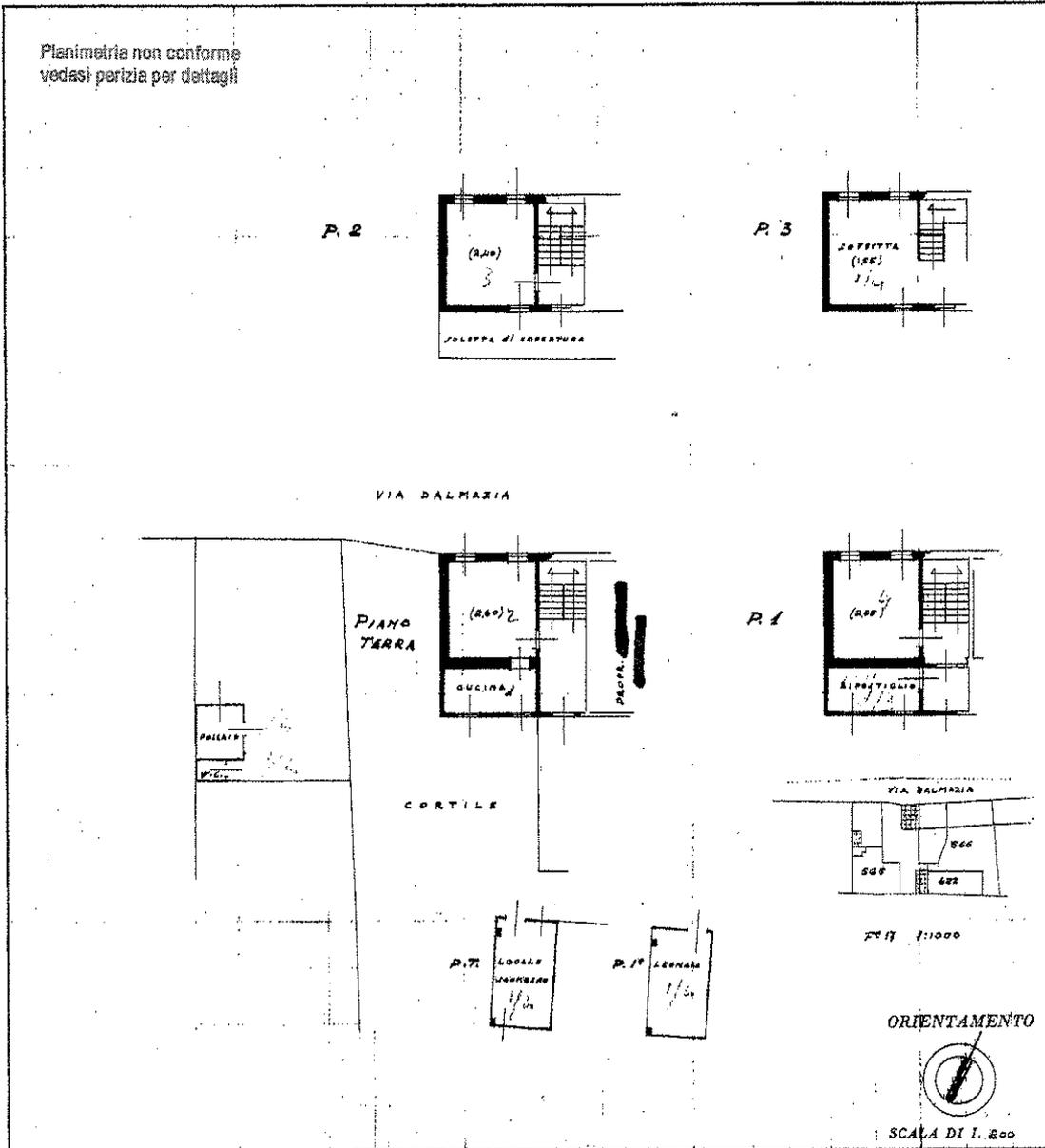
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1959, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MANIAGO Via DALMAZIA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Udine



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 31/03/58

PROT. N° [REDACTED]

Compilata dal Geometra [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Udine

DATA 10/3/58

Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2018 - Comune di MANIAGO (E889) - < Foglio: 17 - Particella: 1036 - Subalterno: 1 >  
VIA DIVISIONE JULIA n. 6 piano: T.1-2-3;

MODULARIO  
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

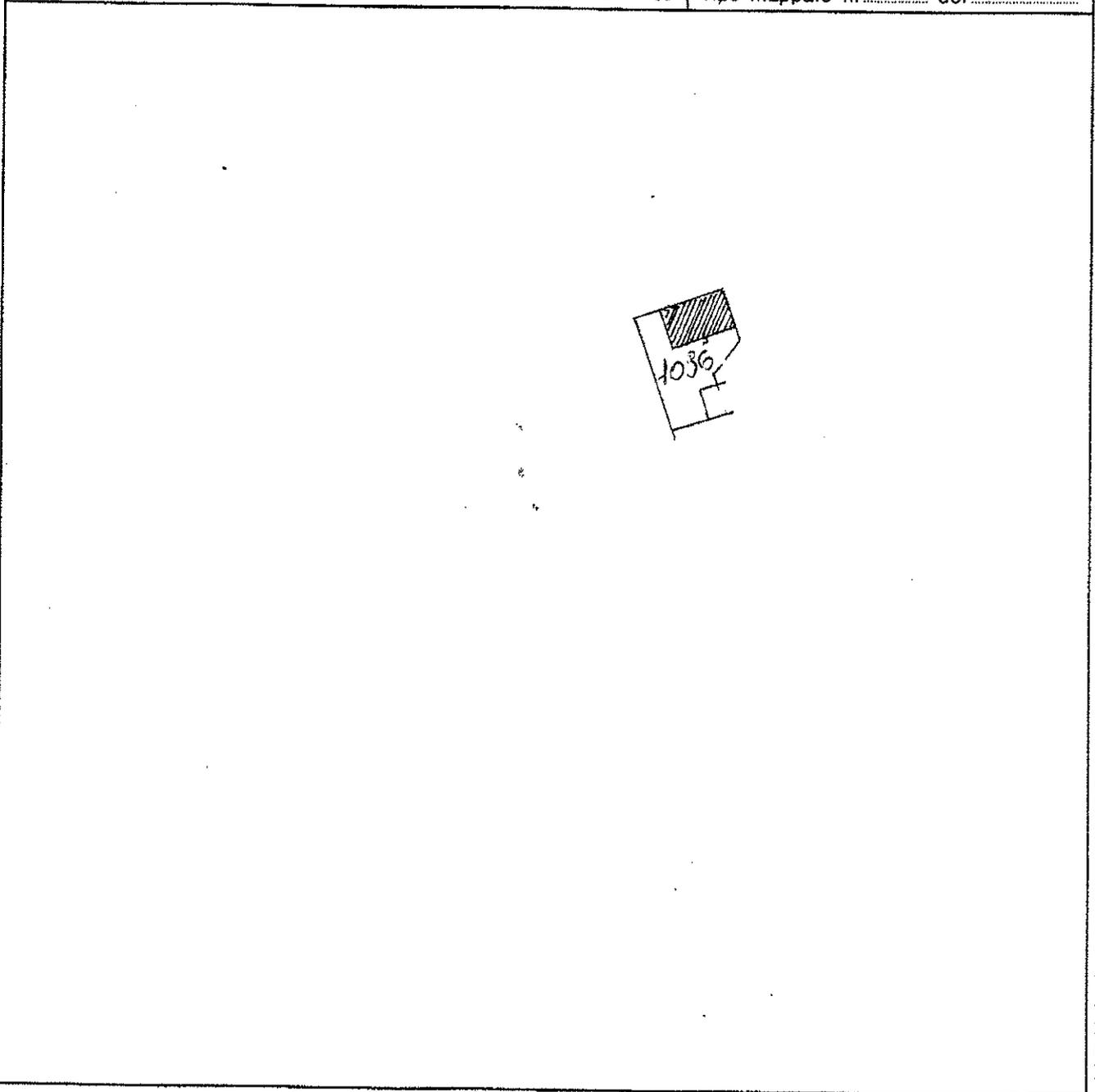
Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune <u>MANIAGO</u>	C.T. Sez. <u>17</u> Fgl. <u>1036</u> Mapp. <u>1036</u>
Via/piazza <u>DIVISIONE IULIA</u> n. <u>        </u>	C.E.U. Sez. <u>        </u> Fgl. <u>        </u> Mapp. <u>        </u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>1000</u>
Tipo mappale n. <u>        </u> del <u>        </u>	



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Ultima planimetria          data 26-05-2001

Data presentazione 26/07/2001 - Data 18/12/2017 - n. T290526 - Richiedente: Telematico

Totale schede 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot.          firma e timbro

Reperibilità Poligrafica e Zecca dello Stato - F.V.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2017 - Comune di MANIAGO (E889) - < Foglio: 17 - Particella: 1036 - Elaborato planimetrico ^

MODULARIO  
F. - Catasto - 432



**MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

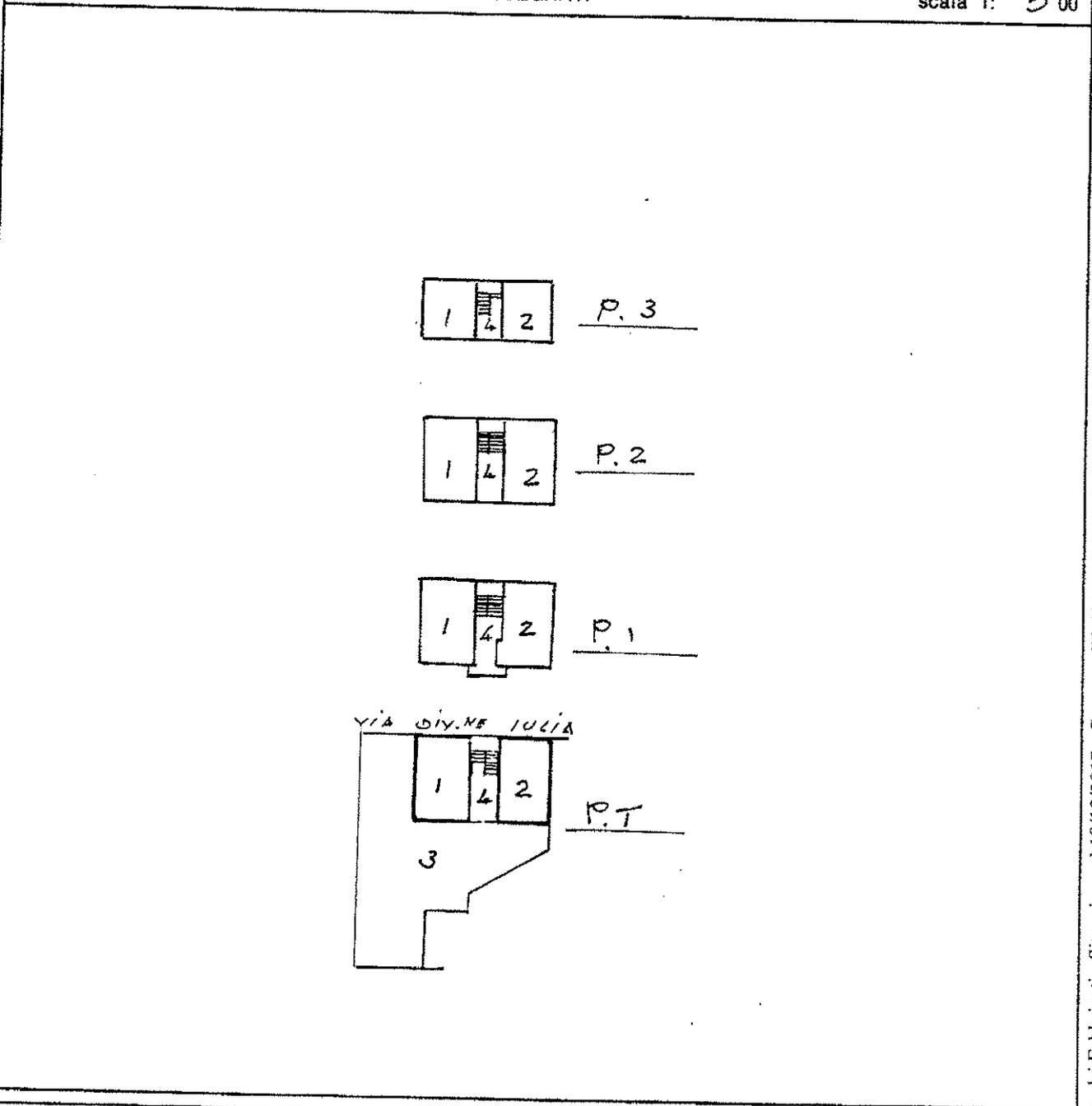
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1, di 1

Comune <u>MANIAGO</u>	Sezione	Foglio <u>17</u>	Numero <u>1036</u>	Tipo mappale n. del
--------------------------	---------	---------------------	-----------------------	---------------------

**DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

scala 1: 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2017 - Comune di MANIAGO (E889) - < Foglio: 17 - Particella: 1036 - Elaborato planimetrico ^

Roma - Istituto Poligrafico - Zecca dello Stato - P.Y.

**Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale**

L'operatore

**IL TECNICO**

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/07/2001 - Data: 18/12/2017 - n. T290526 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

4-6-2001

firma e timbro

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

MODULARIO  
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

**ELABORATO PLANIMETRICO**

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 1

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del			
<u>MANIAGO</u>			<u>17</u>	<u>1036</u>				
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
<u>1036</u>	<u>1</u>	<u>VIA DIVISIONE IULIA</u>			<u>T-23</u>			<u>ABITAZIONE</u>
<u>1036</u>	<u>2</u>	<u>VIA DIVISIONE IULIA</u>			<u>T-23</u>			<u>ABITAZIONE</u>
<u>1036</u>	<u>3</u>	<u>(ENTE NON CENSIBILE)</u>			<u>T</u>			<u>CORTE COMUNE 7400</u> <u>1028-799-960-1164</u> <u>1164</u>
<u>1036</u>	<u>4</u>	<u>(ENTE NON CENSIBILE)</u>		<u>PERTINENZA DEI SUB 1-2</u> <u>T-1-2-3</u>				

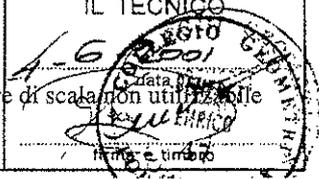
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2017 - Comune di MANIAGO (E889) - < Foglio: 17 - Particella: 1036 - Elaborato planimetrico >

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Ultimo planimetria in atti  
 Protocollo  
 Data presentazione: 26/07/2001 - Data: 18/12/2017 - n. T290526 - Richiedente: Telematico  
 Totale scatti di Erariale di acquisizione EA 4210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzato  
 Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.



Riproduzione Fotogrammetrica e Zecca dello Stato - PV

MODULARIO  
a r.f. n. 497

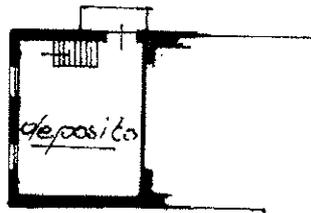


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di MANIAGO via DIVISIONE JULIA civ. ....

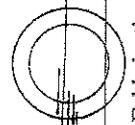


PIANO PRIMO  
h. 280



PIANO TERRA  
h. 250

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2017 - Comune di MANIAGO (E889) - < Foglio: 17 - Particella: 1166 - Subalterno: 0 >  
VIA DIVISIONE JULIA piano: T-1;

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal Seom  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/07/2001 - Data: 18/12/2017 - n. T287265 - Richiedente: PZZNDR74H03G888D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 1166 sub.

data 17.05.01

MODULARIO  
a.r. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

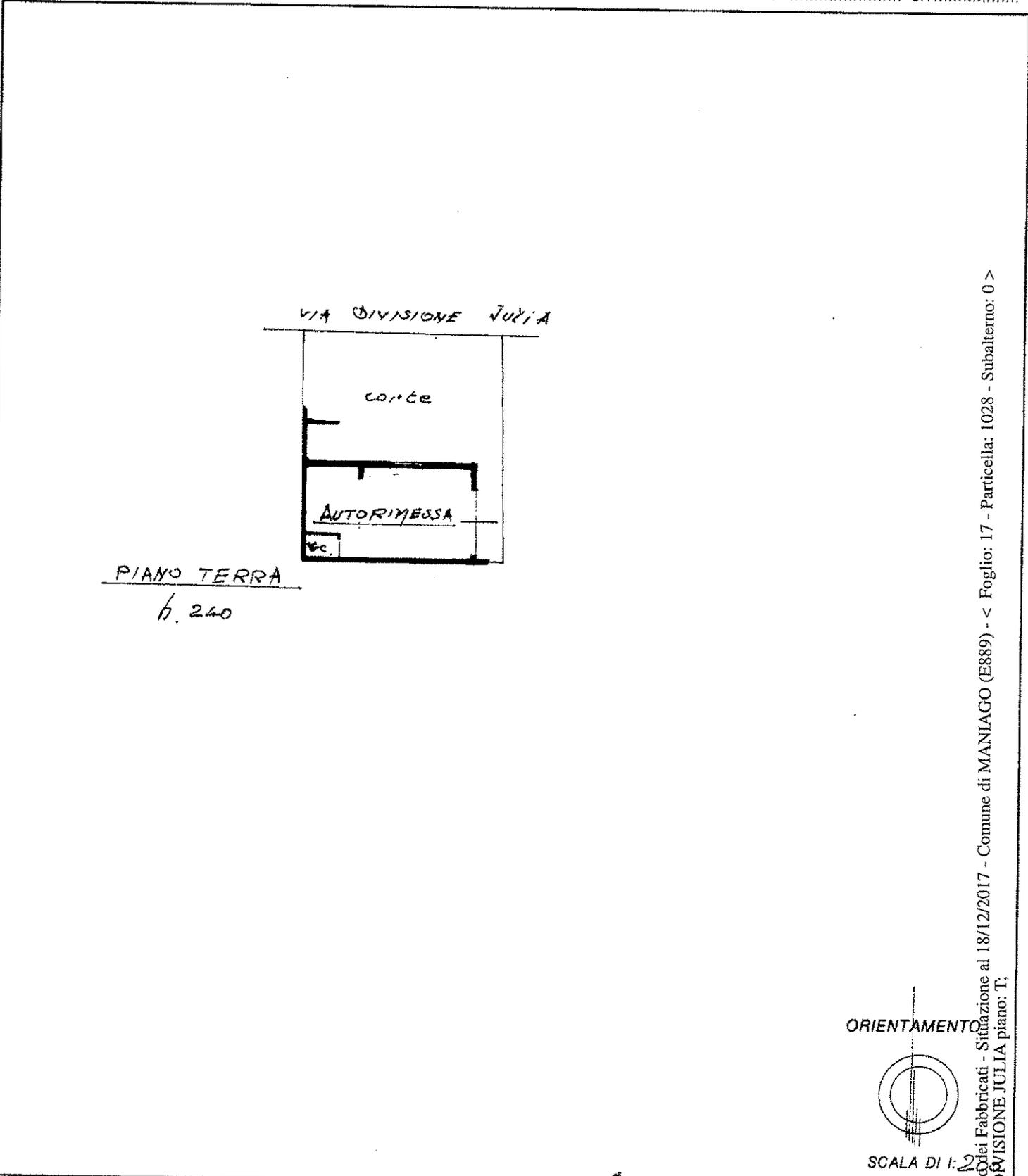
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

\* Scala originale non disponibile. \*

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di MANIAGO via DIVISIONE JULIA civ. ....



Rome - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2017 - Comune di MANIAGO (E889) - < Foglio: 17 - Particella: 1028 - Subalterno: 0 >  
VIA DIVISIONE JULIA piano: T;

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti	Compilata dal <u>Scom</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-top: 5px;"></div>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali Data presentazione: 13/07/2001 - Data: 18/12/2017 - n. T287264 - Richiedente: PZZNDR74H03G888D Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: <u>40297</u> - <u>1028</u> sub. ....	Iscritto all'albo de <u>Scdm</u> <u>Scdm</u> data <u>17.05.01</u> Firma <u>[redacted]</u>	<div style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">1284</div> <div style="font-size: 3em; font-weight: bold; text-align: center; margin-top: 20px;">101</div>